



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Frederiksø 4 A, 2.  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NIELSEN & SØNNER EJENDOMME APS**

**INDUSTRIVEJ 13, 5672 BROBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. oktober 2017

---

Michael Nielsen

**CVR-NR. 37 54 47 44**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nielsen & Sønner Ejendomme ApS Industrivej 13 5672 Broby
	CVR-nr.: 37 54 47 44 Stiftet: 17. marts 2016 Hjemsted: Broby Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Michael Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Frederiksø 4 A, 2. 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Nielsen & Sønner Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 20. september 2017

Direktion:

---

Michael Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Nielsen & Sønner Ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen & Sønner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Svendborg, den 20. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Käehne  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.213.725</b>	<b>987.668</b>
Af- og nedskrivninger.....		-287.379	-257.539
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>926.346</b>	<b>730.129</b>
Finansielle indtægter.....		14.462	17.865
Finansielle omkostninger.....		-384.703	-410.304
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>556.105</b>	<b>337.690</b>
Skat af årets resultat.....	1	-206.202	-144.412
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>349.903</b>	<b>193.278</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		349.903	193.278
<b>I ALT</b> .....		<b>349.903</b>	<b>193.278</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		19.755.522	17.863.729
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>19.755.522</b>	<b>17.863.729</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.755.522</b>	<b>17.863.729</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	624.353
Andre tilgodehavender.....		24.261	8.523
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>24.261</b>	<b>632.876</b>
Likvider.....		0	9.855
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>24.261</b>	<b>642.731</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.779.783</b>	<b>18.506.460</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		4.881.975	4.532.072
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.931.975</b>	<b>4.582.072</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		138.087	63.665
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>138.087</b>	<b>63.665</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		12.943.015	12.023.949
Banklån.....		274.244	512.376
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>13.217.259</b>	<b>12.536.325</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	621.259	667.047
Gæld til pengeinstitutter.....		20.044	0
Modtagne forudbetalinger.....		4.200	19.423
Gæld til tilknyttede selskaber.....		50.051	0
Selskabsskat.....		131.780	91.058
Anden gæld.....		665.128	546.870
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.492.462</b>	<b>1.324.398</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.709.721</b>	<b>13.860.723</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.779.783</b>	<b>18.506.460</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	131.780	91.058	
Regulering af udskudt skat.....	74.422	53.354	
	<b>206.202</b>	<b>144.412</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2016.....		19.042.422	
Tilgang.....		2.179.172	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>21.221.594</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		1.178.693	
Årets afskrivninger .....		287.379	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....</b>		<b>1.466.072</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>19.755.522</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	50.000	4.532.072	4.582.072
Forslag til årets resultatdisponering.....		349.903	349.903
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>4.881.975</b>	<b>4.931.975</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter.....	12.431.089	13.432.767	489.752
Banklån.....	772.283	405.751	131.507
	<b>13.203.372</b>	<b>13.838.518</b>	<b>621.259</b>
			<b>10.384.502</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildebeskatninger som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nielsen & Sønner Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut er afgivet ejerpantebrev med pant i ejendom Industrivej 13, stort kr. 250.000, ejerpantebrev med pant i ejendom Faaborgvej 75, stort kr. 500.000, ejerpantebrev med pant i ejendom Stationsvej 32 A-C, stort kr. 275.000, ejerpantebrev med pant i ejendom Stationsvej 30 A-C, stort kr. 1.600.000 samt ejerpantebrev med pant i ejendom Industrivej 16, stort kr. 690.411.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Nielsen & Sønner Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-100 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.